

Trimestre analysé

1<sup>er</sup> trimestre 2023

Période de validité

du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023

Pierval Santé est une SCPI d'entreprise thématique, dédiée aux actifs immobiliers de santé. Constituée sous forme de SCPI à capital variable, Pierval Santé propose une solution d'épargne innovante dans le paysage des SCPI d'entreprises classiques.

## Performances 2022

<sup>(1)</sup> TRI depuis l'origine : 3,81%

<sup>(1)</sup> TRI 5 ans : 3,28% / TRI 7 ans : 3,86%

<sup>(1)</sup> Taux de rentabilité interne: taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps

Taux de distribution <sup>(2)</sup>	TDVM <sup>(3)</sup> (Taux de distribution sur valeur de marché)
5,35%	4,70%

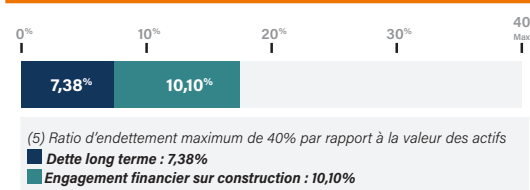
<sup>(2)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé. <sup>(3)</sup> Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part plus-values distribuées), rapporté au prix de part acqureur moyen de l'année N.

Revalorisation de la part au 29/12/2022
+2,00%

Valeurs principales	1 <sup>er</sup> T 2023
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	44,00 €
Prix de souscription	204,00 €
Valeur de retrait <sup>(4)</sup>	182,56 €
Valeur IFI (Résident 2022)	170,48 €
Valeur IFI (Non résident 2022)	47,83 €

<sup>(4)</sup> Valeur de retrait = Prix de souscription - commission de souscription TTC.

## Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement



## Conditions d'exécution des ordres

- 552 584 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 29 827 parts ont été retirées sur le trimestre
- Aucune part en attente de retrait

## Caractéristiques Pierval Santé

Date d'immatriculation : 25/11/2013  
Capital maximum statutaire : 5 000 000 000 €  
Délai de jouissance : 1er jour du 5<sup>ème</sup> mois  
Visa AMF : SCPI N° 20-08 du 06/03/2020  
Société de Gestion : Euryale  
Agrément AMF n° GP 14000027

## Services des associés

Lundi au vendredi : 9h00 - 17h30  
Tél : 01 53 62 41 38  
Email : serviceclients@euryale-am.fr  
Courrier : Pierval Santé TSA 20 555 - 75 281 Paris Cedex 06

Cher(e)s associé(e)s,

L'attractivité de l'immobilier de santé est restée forte sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 au travers d'une collecte des SCPI Santé représentant près de 15% de la collecte globale des SCPI (source ASPIM). Cette tendance de fond, se traduisant pour votre SCPI par une collecte trimestrielle de 112 millions d'euros, est la conséquence d'une prise de conscience par les investisseurs que l'immobilier de santé répond à des enjeux sociétaux majeurs, de long terme portés par des évolutions démographiques fortes et prévisibles (vieillesse de la population et allongement de l'espérance de vie). Elle reflète également de la résilience constatée de la valeur des actifs de santé à fin 2022 (+0,11% à périmètre constant), dans un marché de l'immobilier professionnel globalement plus impacté par le retour rapide de la hausse des taux d'intérêts. L'immobilier de santé représente donc un potentiel de diversification incontournable par rapport à l'immobilier professionnel traditionnel (bureaux, commerces...), car il présente la particularité d'être plus **décorrélé de l'économie marchande**. Il subit donc moins les effets de l'inflation et des tentatives de la Banque Centrale Européenne de juguler ce phénomène par une hausse brutale des taux d'intérêts.

Fort de ces constats, mais également du **fort ancrage international de votre SCPI** (apportant un bénéfice fiscal et une perspective d'indexation moins plafonnée qu'en France), votre Société de Gestion **cible pour votre SCPI en 2023 un TDVM<sup>(3)</sup> compris entre 4,50% et 4,70%, induisant un Taux de Distribution<sup>(2)</sup> compris entre 5,15% et 5,35%, sur la base d'un prix de souscription à 204 euros par part.**

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 la SCPI PIERVAL SANTE a réalisé 5 acquisitions pour un prix de revient de plus de 64 millions d'euros. Sur la même période, 2 bâtiments ont fait l'objet d'une livraison (une maison médicale à Caen (14) et un Ehpad à Hatfield en Angleterre) représentant un investissement global de 34 millions d'euros. Ce trimestre a également été marqué par la réalisation du premier investissement au Canada de votre SCPI, avec une résidence médicalisée pour séniors de 205 unités, située au cœur de Saint-Lambert (Rive Sud de Montréal) pour un montant acte en mains de 20 millions d'euros. Un bail d'une durée ferme de 25 ans avec un loyer en euros a été signé, au moment de l'acquisition, avec la société Excelsoins qui est un groupe reconnu pour la qualité des soins apportés à ses résidents et qui souhaite se développer au travers du partenariat avec votre SCPI Pierval Santé (ce dernier exploite déjà 9 résidences et 1 143 lits).

A fin mars 2023, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 234 immeubles représentant une valeur vénale globale (hors droits) de 2,6 milliards d'euros et affiche un taux d'occupation financier de 98,50 %. La gestion de ce patrimoine immobilier a permis à Pierval Santé la distribution d'un 1<sup>er</sup> acompte sur dividende pour l'année 2023 de 2,19 €/part après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés. Le dividende brut de toute fiscalité s'élève à 2,47 €/part pour ce même trimestre.

D'autre part, nous sommes fiers de vous annoncer que votre SCPI PIERVAL SANTE a obtenu en 2023 le Label ISR Immobilier (investissement socialement responsable). Ce label illustre la démarche ESG plus globale d'Euryale qui vise une contribution au « mieux-vivre collectif » pour contribuer aux enjeux du secteur de la santé, avec l'ambition de proposer des solutions d'investissements rentables, durables et générateurs d'impacts sociaux positifs. La somme de ces arguments en faveur de PIERVAL SANTE s'est traduite aussi par l'obtention du prix de la "Meilleure SCPI Santé" lors des Victoires de la Pierre-Papier 2023, organisées par le magazine Gestion de Fortune. Ce Prix récompense notamment la gestion innovante qui nous anime depuis 10 ans, au service de tous, afin de participer à une offre de santé au plus proche de nos territoires en France et en Europe.

Enfin, vous recevrez prochainement une convocation pour l'Assemblée Générale annuelle de l'exercice 2022 qui se tiendra le 8 juin 2023 à 9h30 à la salle Elysées Biarritz, 22-24 Rue Quentin-Bauchart, 75008 Paris. Les différents éléments de gestion et de comptabilité de l'exercice 2022 ayant été portés à la connaissance de votre Conseil de surveillance, celui-ci a finalisé son rapport annuel et vous proposera d'approuver l'ensemble des résolutions qui seront soumises à votre vote.

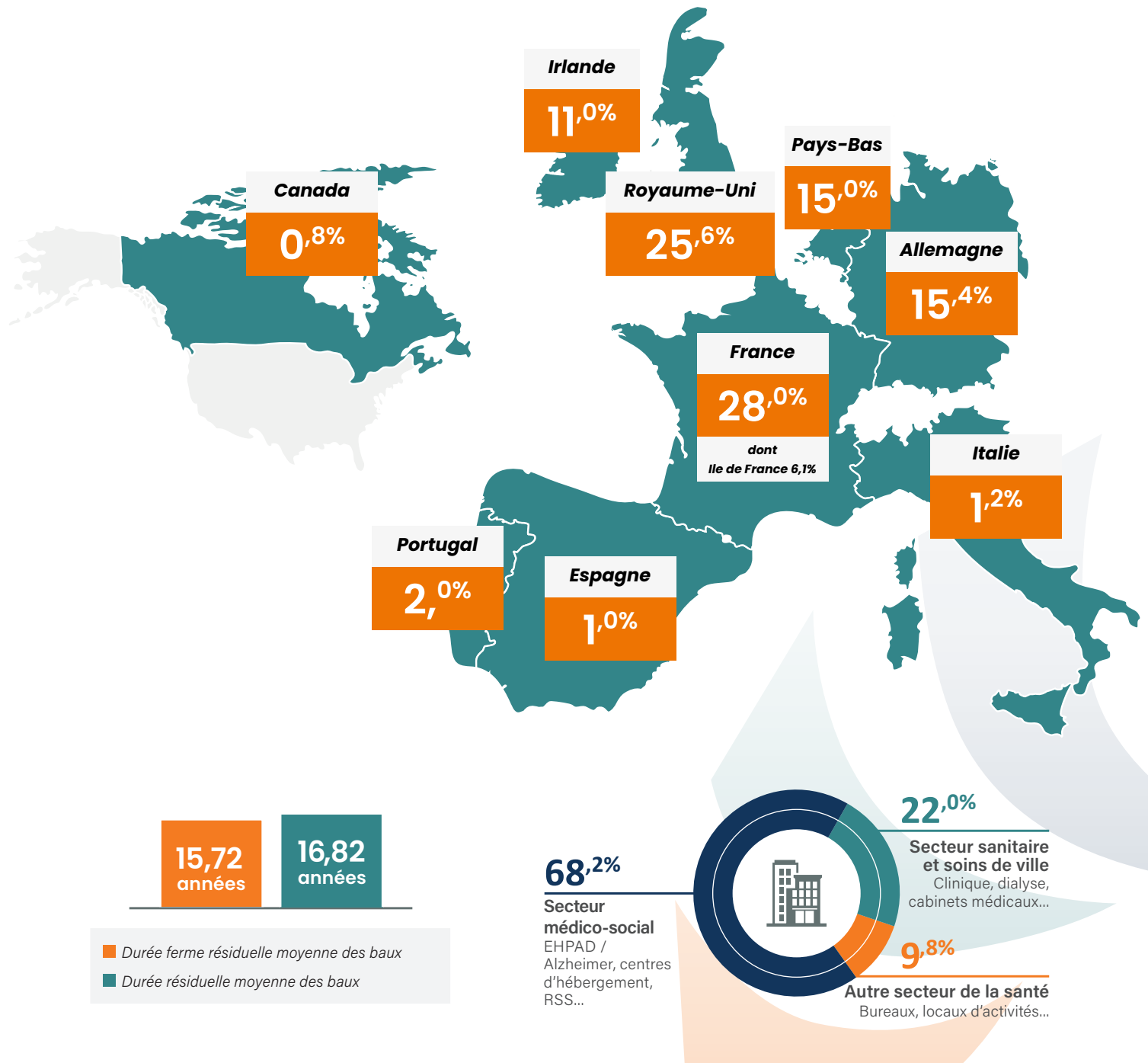
David FINCK  
Directeur Général

## Avertissements sur les risques

En tant qu'investisseur dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :  
**Durée des placements** : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans, **Risque de perte en capital** : cet investissement comporte un risque de perte en capital, comme tout investissement, **Risque de change** : cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus, **Absence de garantie** : la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ou la mise en place d'un mécanisme de cession des actifs en vertu de la réglementation.

## Composition du patrimoine

(Par référence aux valeurs vénale hors droits)



NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS	FR	DE	GB	IT	ES	PT	NL	BE	CA	Total
Secteur médico-social	34	29	39	26	8	12	5	6	1	160
Secteur sanitaire	38	12	1		3	1				55
Autres secteur de santé	11	3			5					19
<b>Total</b>	<b>83</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>234</b>

## Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 64 M€) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 : 5,26%.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 52,6 M€.

### EHPAD (à Réhabiliter)

Bischofsgrun (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
01/02/2023

**Nature :** EHPAD – 77 lits  
**Surface locative :** 4 124 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 8,9 M€  
**Locataire :** Interpares  
**Date de livraison :** 1<sup>er</sup> trimestre 2024

### EHPAD

Saint-Lambert (Canada)



DATE D'ACQUISITION  
22/02/2023

**Nature :** EHPAD – 205 lits  
**Surface locative :** 6 080 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 20,0 M€  
**Locataire :** Centre de santé saint lambert INC

### EHPAD

Vittuone (Italie)



DATE D'ACQUISITION  
13/03/2023

**Nature :** EHPAD – 140 lits  
**Surface locative :** 12 120 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 18,3 M€  
**Locataire :** Over

### Habitat partagé pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Villemomble (93)



DATE D'ACQUISITION  
23/03/2023

**Nature :** Habitat partagé (Coliving) – 16 lits  
**Surface locative :** 742 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 3,8 M€  
**Locataire :** Cosima  
**Date de livraison :** 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

### Habitat partagé pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Boulogne (92)



DATE D'ACQUISITION  
30/03/2023

**Nature :** Habitat partagé (Coliving) – 22 lits  
**Surface locative :** 1 115 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 13,5 M€  
**Locataire :** Cosima  
**Date de livraison :** 1<sup>er</sup> trimestre 2026

## Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

### MAISON MÉDICALE

Caen (14)



DATE DE LIVRAISON  
23/02/2023

**Nature :** MAISON MEDICALE  
**Surface locative :** 2 535 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 9 ans et 6 mois ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 8,8 M€  
**Locataire :** Medic Global  
**Date d'acquisition :** 26 février 2021

### EHPAD

Hatfield (Royaume-Uni)



DATE DE LIVRAISON  
15/03/2023

**Nature :** EHPAD – 81 lits  
**Surface locative :** 4 395 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 25,6 M€  
**Locataire :** Morar Hatfield Limited  
**Date d'acquisition :** 18 août 2021

## Arbitrage du trimestre

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

# Chiffres clés

CHIFFRES CLES	1T 2023	4T 2022	3T 2022	2T 2022
Capital social	2 327 209 600 €	2 243 568 480 €	2 091 520 480 €	1 975 179 200 €
Capitalisation	2 967 192 240 €	2 860 549 812 €	2 614 400 600 €	2 468 974 000 €
Nombre de parts	14 545 060	14 022 303	13 072 003	12 344 870
Nombre d'associés	53 618	51 530	48 359	46 170
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	2,19 €	2,37 €	2,34 €	2,34 €

## Gestion locative

### Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totale
Lots vacants au 31/03/2023	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	278 m²	0,03%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	436 m²	0,05%
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	386 m²	0,05%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	288 m²	0,03%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	578 m²	0,07%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 725 m²	0,20%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	4 158 m²	0,49%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 063 m²	0,12%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	248 m²	0,03%
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	48 m²	0,01%
	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	260 m²	0,03%
	Dunkerque (59)	3 rue des Mariniers	280 m²	0,03%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	139 m²	0,02%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	675 m²	0,08%
	Mantes La Jolie (78)	2 rue Georges Bizet	2 658 m²	0,31%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	273 m²	0,03%
	Biot (06)	2400 Route des colles	1 673 m²	0,20%
	Saint-Estèves	2 allée des arts et des lettres	220 m²	0,03%
	Ollioules (83)	Route de la Seyne	138 m²	0,02%
	Puilboreau (17)	36 rue du Moulin des justices	25 m²	0,00%
Total			15 550 m2	1,82%

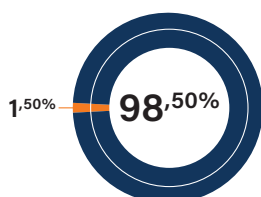
	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	87 m²	0,01%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	92 m²	0,01%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	142 m²	0,02%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	150 m²	0,02%
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	950 m²	0,10%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	65 m²	0,01%
	Total		1 485 m²	0,18%

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	142 m²	0,02%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	147 m²	0,02%
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	28 m²	0,00%
	Total		317 m²	0,04%

### État du patrimoine locatif

	1T 2023	4T 2022	3T 2022	2T 2022
Superficie construite (m²)	852 355 m²	835 565 m²	821 062 m²	782 849 m²
Superficie à construire (m²)	189 996 m²	178 492 m²	152 213 m²	138 842 m²
Surface vacante (m²)	15 550 m²	16 902 m²	16 806 m²	16 770 m²
Nombre d'immeubles	234	229	220	209
Nombre de locataires	797	787	785	768
Loyers quittancés	37 845 047 €	38 965 849 €	37 107 299 €	28 241 948 €
Loyers quittançables	38 420 771 €	39 432 030 €	37 587 482 €	28 677 234 €
Loyers quittançables - quittancés	575 724 €	466 181 €	480 183 €	435 285 €

### TOF 1T2023



LOCAUX OCCUPÉS : 98,50 %

- Baux standards : 98,50%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,00%

LOCAUX VACANTS : 1,50%

- En recherche de locataires : 1,50%

### Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	1T 2023	4T 2022	3T 2022	2T 2022
Taux d'occupation financier (%)	98,50%	98,82 %	98,72 %	98,48 %



## Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. À compter du 1er janvier 2018, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30%. Ces montants feront l'objet d'un prélèvement à la source (prélèvement forfaitaire obligatoire) à titre d'acompte. Toutefois les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2019 pour l'exercice 2020).

## Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Le régime fiscal applicable pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant : Taux de 36,20 % (19 % + 17,20 % prélèvements sociaux).

## Taux d'abattement par année de détention

Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6ème à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année	4%	1,60 %
De la 23ème à la 30ème année	0 %	9%

## Régime micro foncier

Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

## Déclaration d'impôt sur le patrimoine (IFI)

Les règles d'assujettissement du patrimoine s'appliquent désormais uniquement aux actifs immobiliers en exonérant les actifs mobiliers dans le cadre de la loi de Finances pour 2018. L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) repose sur le même barème que l'ISF et conserve l'abattement de 30% sur la résidence principale.

## TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais :

taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

## Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

## Taux de distribution sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Afin d'être conforme aux normes définies par l'ASPIIM, la société de gestion calcule également un taux d'occupation financier prenant en compte les impacts des franchises de loyers et des loyers progressifs.

Les loyers progressifs et les franchises de loyers sont des mesures temporaires qui visent à accompagner la montée en puissance de l'exploitation des locataires au moment du démarrage de leur activité.

## Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

## Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. À compter du 01/11/2019, le délai de jouissance de Pierval Santé correspond au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois.

## Conditions de souscription, de cession ou de retrait

Pour les SCPI à capital variable, les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la Société de Gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription TTC) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription, la déclaration d'origine des fonds, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI. La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, la signature du ou des co-titulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.

## Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

## Conditions d'agrément

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre ; si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## Communication Associés

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

## Risques SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.